

Informatiebijeenkomst Gasthuishof

2 november 2022

Wonen Meerssen heeft plannen voor de herontwikkeling van het Gasthuishof. Dit houdt in dat wij de huidige woningen aan het Gasthuisplantsoen in 2 fasen gaan slopen. Deze worden vervangen door levensloopbestendige appartementen. Wonen Meerssen is zich ervan bewust dat dit geen leuke boodschap is, die bovendien een grote impact heeft op de huidige bewoners. Het is logisch dat zij hier vragen over hebben. Het doel van deze bijeenkomst is dan ook om hen te informeren over onze plannen voor zover deze tot nu toe bekend zijn. Daarnaast zullen wij mogelijke vragen van bewoners beantwoorden. Hoewel er nog veel details niet bekend zijn, wil Wonen Meerssen de huidige bewoners toch nu al informeren over de plannen. Zo zijn er nog geen plattegronden en dergelijke. Wel is er een stedenbouwkundige invulling.

De reden dat we de woningen willen slopen, is dat deze niet levensloopbestendig zijn. Hierbij kijken we niet alleen naar de behoefte van de huidige bewoners, maar ook naar die van toekomstige bewoners/generaties. We hebben in Meerssen te maken met vergrijzing. Het aandeel ouderen in de gemeente neemt de komende jaren alleen maar toe en ook voor hen moeten er meer geschikte woningen komen.

De aanwezigen namens Wonen Meerssen worden voorgesteld.

Barry Kerckhoffs is als landschapsarchitect betrokken bij het project. In een presentatie licht hij vanuit zijn discipline de plannen toe aan de hand van historische kaarten en prenten.

Het Gasthuisplantsoen wordt omgeven door de Gasthuisstraat, Bunderstraat, Pastoor Nicolaas Creftenstraat en Pastoor Nicolaas De Reimsstraat. Tot 1920 is het plangebied grotendeels onbebouwd en ingericht met kleine, omhaagde percelen met daarin hoogstamfruitbomen. Vanaf 1930 is een duidelijke toename van bebouwing te zien aan de Bunderstraat en Gasthuisstraat. Een grote bouwkundige ontwikkeling heeft plaatsgevonden rond 1940: de bouw van Huize St. Joseph aan de Gasthuisstraat. In de periode 1950-1960 is er een enorme toename aan bebouwing te zien in het centrum van Meerssen en Meerssen-West. In 1973 komt de nieuwbouw van Beukeloord gereed. Het voormalige Huis St. Joseph is dan gesloopt. In deze periode zijn ook woningen gebouwd aan de Pastoor Nicolaas Creftenstraat en de woningen in fase 1 en 2. In de periode 1980-1990 wordt tenslotte een groot deel van het tot dan toe 'braakliggende' plangebied voorzien van bebouwing. Hoewel er in de periode 1970-2000 veel gebouwd is in het plangebied is er toch nog sprake van een bijzonder, 'verborgen' gebied met daarin veel bomen en een relatief groen karakter.

Uitgangspunt bij de bouwplannen is om dit groene karakter met vele verrassende doorgangen, fraaie bomen en wandelpaden te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit is immers een echt pluspunt van het Gasthuisplantsoen. Bovendien moeten we rekening houden met veranderingen in het weer als gevolg van klimaatverandering. Bomen kunnen hierbij een belangrijke rol spelen, want bomen verkoelen, nemen water op, verdampen en zorgen voor schaduw. Het is dus erg belangrijk dat het gebied groen blijft, de oude bomen behouden blijven en nieuw groen wordt toegevoegd. Tegelijkertijd heeft de huidige situatie ook een aantal minpunten. Zo is er op dit moment weinig contact tussen de bebouwing en de openbare

ruimte. Ook is het wandelgebied niet voor iedereen even toegankelijk doordat de hoogteverschillen moeten worden overbrugd met trappen of steile hellingen. Tenslotte is het gebied ook grotendeels voorzien van parkeerplaatsen.

Ruud Rats is als architect betrokken bij het project. In een presentatie licht hij het stedenbouwkundig plan nader toe.

Het project is opgedeeld in twee fases. Fase 1 bestaat uit de woningen Gasthuisplantsoen 2 t/m 26 en fase 2 uit de woningen Gasthuisplantsoen 27 t/m 50.

Fase 1 betreft 25 woningen, bestaande uit laagbouw van 1 of 2 bouwlagen. Deze woningen zijn niet levensloopbestendig. Na de sloop komen hier circa 50 woningen voor terug. Dit betekent een toevoeging van circa 25 woningen. De nieuwe bebouwing zal gaan bestaan uit 3 of 4 bouwlagen met levensloopbestendige appartementen, die toegankelijk zijn met een lift. Dit betekent dat de woningen ook toegankelijk worden voor bewoners die in een rolstoel zitten. Door iets meer de hoogte in te gaan, kunnen er woningen worden toegevoegd, terwijl er tegelijkertijd meer ruimte komt voor groen. Ook is het streven om het parkeren anders op te lossen, waardoor de bewoners minder of helemaal niet meer uitkijken op geparkeerde auto's.

In de nieuwe situatie ontstaat er een groen hof (vandaar de naam Gasthuishof) met daarin drie kleinere bouwblokken (waarvan twee reeds bestaande) en aan de randen randbebouwing met een andere architectuur en een binnentuin. Het idee van de binnentuinen is geïnspireerd op de tuin van Beukeloord. De randbebouwing kijkt aan de ene kant uit op de openbare weg en aan de andere kant op de binnentuin. De bebouwing in het gebied krijgt een alzijdig karakter, waardoor er een sterk gevoel zal ontstaan van gebouwen in een groene ruimte en niet aan een groene ruimte. Daarnaast wordt het gebied beter doorwaadbaar. De wandelpaadjes en doorgangen blijven, evenals de niveauverschillen, maar het verloop wordt meer geleidelijk, zonder trappen of steile hellingen. Tenslotte worden de aanwezige parkeerplaatsen in het gebied waar mogelijk verplaatst naar de rand. Bij voorkeur worden de parkeerplaatsen onder de gebouwen voorzien. Het is de bedoeling dat het binnengebied autoluw wordt, zodat er zoals reeds gezegd een groen hof ontstaat.

Luc Van den Bergh, directeur-bestuurder van Wonen Meerssen gaat tenslotte in op wat dit betekent voor de huidige bewoners en beantwoordt vragen van bewoners.

Hoewel de meeste huidige bewoners van het Gasthuisplantsoen graag in hun woning wonen en hier niet weg willen, zijn de bestaande woningen niet levensloopbestendig. Dit geldt met name voor de bovenwoningen die alleen maar bereikbaar zijn via een trap. Dit is dan ook de belangrijkste reden dat we deze woningen willen slopen en vervangen door appartementen die levensloopbestendig(er) zijn. We houden hierbij niet alleen rekening met de huidige bewoners, maar ook met de bewoners van de toekomst. De nieuwe woningen zullen net als de huidige woningen in principe alleen worden verhuurd aan senioren.

Hoewel het voor de huidige bewoners geen leuke boodschap is dat we hun woning gaan slopen, proberen we de verhuizing naar een andere (tijdelijke) woning en eventueel weer terug naar de nieuwbouw en alle zaken die hierbij komen kijken zo goed mogelijk voor hen te regelen. Een en ander wordt vastgelegd in het sociaal statuut. Ook zal Wonen Meerssen in de

huidige woningen nog regulier onderhoud uitvoeren als dat nodig is. Er zullen echter geen extra verduurzamingsmaatregelen worden aangebracht.

Uitgangspunt is dat het grootste deel van de nieuwe woningen qua huurprijs in het sociale segment blijft, zodat huidige huurders kunnen terugkeren, mochten zij dat wensen. Mogelijk zal er een aantal woningen in het middenhuur-segment worden toegevoegd. De nieuwe woningen zullen echter een hogere huurprijs hebben dan de bestaande woningen. Daarom zullen wij een aantal jaar huurgewenning toepassen. Daartegenover staat dat de woningen aardgasvrij en in principe energieneutraal worden gebouwd, waardoor de energielasten en dus de totale woonlasten flink zullen dalen.

Mogelijk wordt vanaf 2024 de normhuur ingevoerd. Dit kan consequenties hebben voor de huurprijzen. Dit is echter nog geen wet en zowel de huurders- als verhuurdersorganisaties zijn hierop tegen, dus de hoop is dat dit niet doorgaat.

Wat gaat nu verder gebeuren?

Allereerst wordt het sociaal statuut geactualiseerd. Dit gebeurt in samenwerking met Huurdersvereniging Meerssen. In het sociaal statuut is vastgelegd hoe wij met bewoners omgaan. Het sociaal statuut treedt in werking op het moment dat Wonen Meerssen de sloopplannen schriftelijk heeft gecommuniceerd met de bewoners van het te slopen project.

In het sociaal statuut is onder andere vastgelegd dat bewoners die moeten verhuizen omdat hun woning gesloopt wordt, recht hebben op een verhuiskostenvergoeding. De hoogte van deze vergoeding is wettelijk vastgelegd en wordt jaarlijks geïndexeerd. Sinds 28 februari 2022 bedraagt de verhuiskostenvergoeding € 6.505. Men heeft slechts eenmaal recht op een verhuiskostenvergoeding, ook als men eerst naar een tijdelijke woning verhuist en later terugkeert naar de nieuwbouw. Wonen Meerssen faciliteert geen verhuizingen. Wel zal worden bekeken welke hulp bewoners nodig hebben en hoe Wonen Meerssen hierbij kan helpen. Ook zal Wonen Meerssen afspraken met een verhuisbedrijf maken.

Indien een bewoner wil verhuizen naar een andere woning voordat hij of zij de sloopaankondiging heeft ontvangen, dan geldt het sociaal statuut niet en ontvangt men ook geen verhuiskostenvergoeding. Eventueel kunnen er in dat geval maatwerkafspraken worden gemaakt, maar Wonen Meerssen kan hier op dit moment nog geen uitspraken over doen.

Ondertussen worden de bouwplannen verder uitgewerkt. Op dit moment ligt er slechts een stedenbouwkundige schets. Dit betekent dat wij op dit moment nog geen aanzichten en/of plattegronden van de nieuwbouw kunnen laten zien. Ook is nog niet bekend hoe groot de nieuwe appartementen worden. Op basis van de stedenbouwkundige schets zal de architect een schetsontwerp maken. Vervolgens wordt er een bouwteam geformeerd met één aannemer en moet de ruimtelijke ordeningsprocedure (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) worden opgestart.

Nadat de Raad van Commissarissen van Wonen Meerssen haar akkoord heeft gegeven voor het project en bekend is dat fase 1 definitief doorgaat, zal een woonconsulent van Wonen Meerssen met alle bewoners van fase 1 een individueel gesprek inplannen. Tijdens een huisbezoek worden met alle bewoners individuele (maatwerk)afspraken gemaakt, bijvoorbeeld over woningaanpassingen in het kader van de Wmo en Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

Ter bevestiging van het besluit tot sloop van de woning krijgen de bewoners van Wonen Meerssen een aangetekende brief waarin wordt aangegeven dat de huurovereenkomst vanwege dringend eigen gebruik wordt beëindigd. Indien een bewoner niet instemt met de huuropzegging, dan ontstaat er een vervelende situatie die wij liever willen voorkomen. In het uiterste geval moet de rechter uitspraak doen over wanneer men de woning moet ontruimen.

Daarna kan worden gestart met het (tijdelijk) verhuizen van de huurders van fase 1 en het uitbetalen van de verhuiskostenvergoedingen. Na de sloopaankondiging hebben de huidige bewoners voorrang bij het zoeken naar een nieuwe woning. Men krijgt voorrang in het gehele werkgebied van Wonen Meerssen. Hebben meerdere bewoners interesse in dezelfde woning, dan heeft de bewoner met de langste woonduur voorrang.

Om de leegstand te beperken en de veiligheid van achterblijvende bewoners te waarborgen, worden leegkomende woningen met tijdelijke contracten verhuurd. De doelgroep voor de tijdelijke verhuur is nog onbekend. Als alle woningen leeg zijn, worden deze gesloopt.

Vervolgens kan worden gestart met de nieuwbouw en als de nieuwbouw van fase 1 gereed is, kunnen de bewoners die dat willen terugverhuizen. Ook worden de bewoners van fase 2 tijdelijk of definitief verhuisd naar de nieuwbouw. De huidige bewoners hebben als eerste recht op een woning in het nieuwbouwcomplex. Deze terugkeergarantie geldt voor alle bewoners die in het complex wonen op het moment dat er een schriftelijke mededeling van sloop komt en die een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben. Ook in dit geval heeft de bewoner met de langste woonduur de eerste keuze.

Gedurende het project worden bewoners op de hoogte gehouden van het project door middel van nieuwsbrieven, zowel digitaal als op papier. Vragen kan men uiteraard altijd stellen aan een woonconsulent van Wonen Meerssen of per mail aan info@wonenmeerssen.nl.

Wanneer gaat dit gebeuren?

De planning voor fase 1 (Gasthuisplantsoen 2 t/m 26) is als volgt: in 2025 zullen de woningen worden gesloopt. Afhankelijk van het verloop van het bouwproces zal de nieuwbouw van fase 1 eind 2026/begin 2027 gereedkomen.

Aansluitend wordt gestart met fase 2 (Gasthuisstraat 27 t/m 50). De planning voor fase 2 is als volgt: in 2027 zullen de woningen worden gesloopt. Afhankelijk van het verloop van het bouwproces zal de nieuwbouw van fase 1 eind 2028/begin 2029 gereedkomen.

De genoemde datums zijn streefdatums, maar onder de huidige omstandigheden zijn dit wel realistische datums.

Bewonerscommissie in oprichting

Tot slot geeft Dhr. Cabo geeft aan dat er een bewonerscommissie voor de bewoners van fase 1 (Gasthuisplantsoen 2 t/m 26) in oprichting is. Hij doet een oproep aan de aanwezige bewoners om zich hierbij aan te sluiten.

Informatiebijeenkomst Gasthuishof

5 april 2023

Op 2 november 2022 heeft een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarin bewoners zijn geïnformeerd over de plannen voor de herontwikkeling van het Gasthuishof. Luc Van den Bergh, directeur-bestuurder van Wonen Meerssen, licht de huidige stand van zaken toe:

- Er is een Sociaal Statuut opgesteld. Hierin staan de rechten en plichten van de huurders en van Wonen Meerssen bij sloop en nieuwbouw. Huurdersvereniging Meerssen en Bewonerscommissie Centrum Meerssen hebben het Sociaal Statuut ondertekend.
- In het Sociaal Statuut is afgesproken dat met alle bewoners een huiskamergesprek wordt gevoerd. Tijdens deze huisbezoeken worden onder andere de woonwensen en persoonlijke omstandigheden van de huurder die van invloed zijn op herhuisvesting besproken, evenals de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
- Wonen Meerssen is verder gegaan met de planontwikkeling en heeft op twee plaatsen referentiewoningen bekeken. Bij de bezichtiging van het project in Geleen was ook een afvaardiging van de huurders aanwezig. De komende weken en maanden zullen er diverse onderzoeken op locatie plaatsvinden. Dit betekent dat er medewerkers van de bedrijven die deze onderzoeken uitvoeren in de buurt kunnen rondlopen.
- De planning is om de woningen in 2025 te slopen. De nieuwbouw zal dan in 2026 gereed zijn. Als er mogelijkheden zijn om het project te versnellen, dan zal Wonen Meerssen deze proberen te benutten. Anderzijds kan het plan, bijvoorbeeld door de stikstofproblematiek, ook vertraging oplopen.
- Er zijn verschillende aannemers uitgenodigd voor een aanbesteding om te komen tot een bouwteam. De presentatie en selectie zal medio mei plaatsvinden. Een afgevaardigde van de bewonerscommissie mag ook in de selectiecommissie zitting nemen. Het voornemen is dat medio juni wordt besloten met wie de bouwteamovereenkomst wordt gesloten.

Ruud Rats, als architect betrokken bij het project, licht het voorlopig ontwerp toe:

- Het voorlopig ontwerp heeft alleen betrekking op fase 1 (Gasthuisplantsoen 2 t/m 26). Het is een voorlopig ontwerp. Dit betekent dat er nog wijzigingen kunnen worden aangebracht aan het ontwerp voordat het uiteindelijk gebouwd wordt. Het voorlopig ontwerp dient als basis voor de bouwteamaanbesteding.
- Er komen zowel appartementen aan de straatzijde als aan de hofzijde. Een loopbrug verbindt beide bouwdelen met elkaar. Aan de binnenzijde, tussen beide bouwdelen, grenzen alle appartementen aan een binnentuin.
- Het gebouw gaat bestaan uit 3 à 4 bouwlagen, aansluitend bij de hoogte van Beukeloord. Door het parkeren deels te verplaatsen naar een stallingsgarage, (half)verdiept onder het gebouw, is er rondom de bebouwing meer ruimte voor groen. Voor de inrichting van het groen is een landschapsarchitect ingeschakeld.
- De appartementen worden 75 à 80 m² groot. Ter vergelijking: de huidige woningen aan het Gasthuisplantsoen zijn circa 60 m². De appartementen worden levensloopbestendig en krijgen twee slaapkamers en een buitenruimte (balkon of terras). De woningen op de begane grond krijgen dus geen afgesloten tuintjes. Een deel van de balkons wordt uitpandig, een deel half inpandig. De leefruimtes (woonkamer/keuken) komen aan de buitenzijde (dus ofwel aan de straatzijde, ofwel aan de hofzijde), de slaapkamers aan de binnentuin.

- De woningen krijgen een grote berging in de woning. Er komen dus geen losse bergingen onder het gebouw. Hiervoor in de plaats komt er een gezamenlijke stalling voor fietsen en/of scootmobiel. De bewonerscommissie wordt nog uitgenodigd om mee te denken over de verdere invulling.
- Hoe fase2 eruit komt te zien is nog niet bekend, maar waarschijnlijk worden dit ook 3 à 4 bouwlagen.

Op de volgende pagina ziet u een impressie van het project. Nogmaals: dit is een voorlopig ontwerp. Dit betekent dat er nog wijzigingen kunnen worden aangebracht aan het ontwerp voordat het uiteindelijk gebouwd wordt.



